

# 阿里拍卖网络询价报告

---

**标的物名称：** 南京市鼓楼区南瑞路79号五岳颐园7幢403室

**询价方：** 南京市栖霞区人民法院

**网络询价服务提供方：** 阿里拍卖

**询价日期：** 2020年05月25日



# 目录

---

致询价方说明 .....	2
--------------	---

网络询价报告 .....	3
--------------	---

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

九、声明



## 致询价方说明

尊敬的南京市栖霞区人民法院您好：

您所询价的标的物【南京市鼓楼区南瑞路79号五岳颐园7幢403室】【房产】，阿里拍卖系统根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过阿里拍卖大数据模型算法，在询价时点2020年05月25日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：145.16平方米

单位面积价值：35923元/平米

参考财产价值：5214583.00 元（伍佰贰拾壹万肆仟伍佰捌拾叁元整）

提示说明：

- 1、上述询价结果根据您自行输入房产条件所得，如输入条件与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。
- 2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。
- 3、未对询价对象进行现场查勘，故未对询价对象有价格影响的相关现场因素进行考虑。
- 4、假设询价对象产权清晰完整。
- 5、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。



# 网络询价报告

## 一、标的物名称

南京市鼓楼区南瑞路79号五岳颐园7幢403室

## 二、询价方

南京市栖霞区人民法院

## 三、询价目的

为确定标的物价值提供参考依据。

## 四、询价结果

建筑面积：145.16平方米

单位面积价值：35923元/平米

标的物价值总额：5214583.00 元（伍佰贰拾壹万肆仟伍佰捌拾叁元整）

## 五、询价对象

### 1、房屋基本信息

标的物名称	南京市鼓楼区南瑞路79号五岳颐园7幢403室
地址	江苏 南京 鼓楼区
小区名称	五岳颐园
建筑面积	145.16平米
户型	-室-厅-卫
朝向	南
楼层	4/20
建成年代	2006
房屋性质	住宅
装修程度	-

注：以上数据来自于客户输入

### 2、周边配套详情

学校	紫竹苑小学：中央门街道黑龙江路9号； 南京邮电大学三牌楼校区校园网与计算中心：新模范马路66号； 南京田家炳高级中学：长江新村8号(近南京工业大学)； 南京邮电大学：新模范马路66号210号； 南京市第二中学：许府巷54号附近；
地铁站	钟阜路(地铁站)：(在建)7号线； 城河村(地铁站)：(在建)9号线； 金桥市场(地铁站)：(在建)9号线；
	中国农业银行(南京南瑞路支行)(装修中)：黑龙江路33号； 中国邮政储蓄银行(南京市黑龙江路营业所)：黑龙江路19-8号；



银行	中国邮政储蓄银行ATM(黑龙江路营业所): 黑龙江路19-8号; 中国工商银行24小时自助银行(黑龙江路支行): 黑龙江路汇林绿洲2-18号; 中国工商银行(黑龙江路支行): 黑龙江路汇林绿洲花园2-18号;
幼儿园	南京市第三幼儿园分部: 黑龙江路9-1号; 南京市第三幼儿园大公馆部: 中央门街道南瑞路79号大公馆西门; 南京市第三幼儿园: 钟阜路30号; 南京市第三幼儿园·雅苑部: 钟阜路30号金阜雅苑小区2幢; 红黄蓝亲子园(黑龙江路): 黑龙江路15号一楼二楼;
公交车站	黑龙江路西(公交站): 95路; 南瑞路·紫竹林(公交站): 318路;95路; 黑龙江路(公交站): 117路;13路;303路;318路;42路;510路;72路;73路;95路; 钟阜路(市第二医院)(公交站): 13路; 紫竹林(公交站): 45路;
药店	益丰大药房(南京黑龙江路店): 黑龙江路13号; 国大药房(第八十药店): 黑龙江路26-14号; 新门口大药房: 福建路2-45附近; 南京静和药业: 钟阜路5号101室; 奇冠药店(建宁路店): 南京市鼓楼区建宁路57-11号;
公园	无
超市	鑫万购超市(南瑞路店): 南瑞路77-1号附近; 华联平价超市(黑龙江路店): 黑龙江路33号102室; 华润苏果便利店(福建路): 新门口16-25号; U+便利: []; 天猫小店(润禾超市): 中央门街道紫竹林21号小区;
健身	巨石健身(建宁路店): 江东街道建宁路31号金盛国际家具广场A座一楼; 尤尼克健身工作室(三牌楼店): 新门口43号,厚德苑; 西格Sieger健身工作室: 新门口43号厚德苑1001室; 中田健身工作室(建宁路店): 建宁路16号河图文化广场w02-2; 私教健身工作室: 建宁路59号南60米;
医院	南京中医药大学附属南京医院: []; 南京市第二医院: 钟阜路1-1号; 新光医院: 建宁路20号号; 南京市医保定点医院: 福建路20号; 南京财经大学医院: 挹江门街道福建路洪庙巷10号;
商场	河图文化广场: 建宁路16号; 金桥广场: 建宁路12号; 金桥商业广场: 建宁路10号1栋附近; 华东国际美博城: 建宁路5号; 玉桥商业广场: 建宁路8号;

注: 以上数据展示小区周边1公里范围内配套设施

### 3、小区地图



注: 数据源自高德地图, 标注仅供参考, 具体位置请以实物实景为准



## 六、价值调查

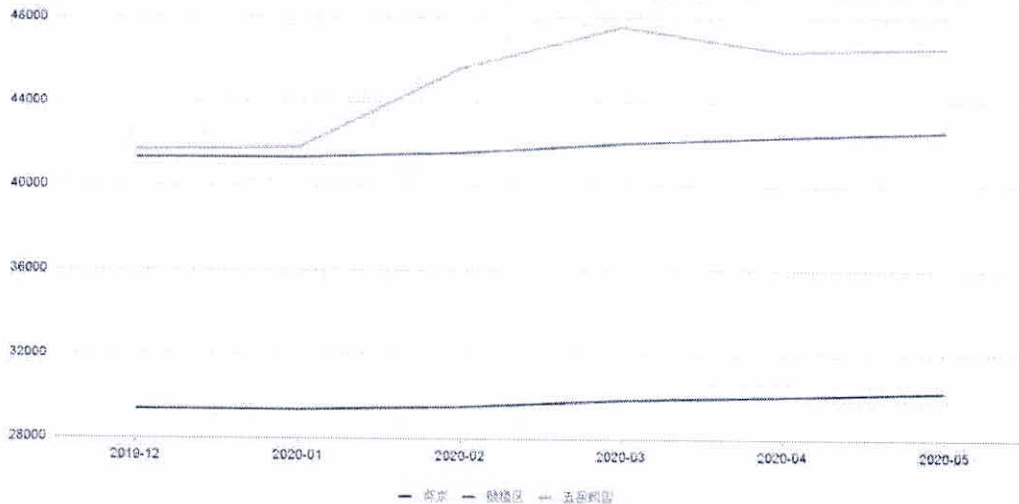
### 1. 询价对象同区域司法拍卖成交案例

历史成交时间	房产名称	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	标的来源
2020-05-20	南京市鼓楼区中央路323号2404室	89.28	142.7万	15983.42	阿里拍卖
2020-05-20	南京市鼓楼区江东北路388号3单元0619室房产	94.41	202万	21396.04	阿里拍卖
2020-05-19	南京市鼓楼区清凉门6号4幢104室	111.90	582万	52010.72	阿里拍卖
2020-05-14	南京市鼓楼区南通路88号17幢三单元908室房产	257.16	773万	30059.11	阿里拍卖
2020-05-04	南京市下关区张王庙65号07幢201室	46.74	130.5万	27920.41	阿里拍卖

### 2. 询价对象所在小区市场成交案例

历史成交时间	面积(平米)	成交价(元)	单价(元/平米)	居室	朝向	楼层
	37.0		24865	1	北	20/31
	135.6		48673	3	南北	5/11
	135.6		48673	3	南北	6/11
	129.75		45318	3	南北	10/11
	43.75		26880	1	南	3/31

### 3. 询价对象所在城市、行政区及小区半年内的市场价格走势



## 七、询价价值时点

2020年05月25日

## 八、系统原理与算法说明

阿里拍卖询价系统，通过自主获取数据的技术手段以及与引入国内多家专业房产数据机构合作共建房产网络询价数据库，结合覆盖全国城市的基础数据、房地产市场交易基础数据等行业数据，以及阿里拍卖多年沉淀的市场房产交易基础数据、基础统计、分析模型，以满足人民法院对房产网络询价的数据需求。



关于阿里拍卖分析修正模型的说明：利用阿里巴巴实时计算能力，基于司法拍卖成交情况、司法拍卖参与意向指数、市场成交情况、市场购房意向指数等进行趋势预测和波动敏感系数分析，结合市场实时价格数据，最终对标的物得出估价结果。

## 九、声明

- 1、本报告结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋维护及使用状况等）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。
- 2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。
- 3、本报告由网络估值系统自动生成，未对询价对象入户查勘，不承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。
- 4、本报告自询价时点之日起一年内有效。
- 5、本报告数据处理服务由淘宝（中国）软件有限公司提供。

阿里拍卖  
2020年05月25日